

**АКТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
ПО ПРОВЕРКЕ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ
«Токарей 68» ЗА 2017 ГОД**

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Проверка проводилась ревизионной комиссией в составе 3-х человек, выбранных общим собранием жильцов, в период с 12 марта по 15 апреля 2018 г.

Проверка проводилась в соответствии с:

- Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
- Федеральным законом № 7-ФЗ от 12.01.1996 «О некоммерческих организациях» (в редакции от 30.12.2015г.)

- Жилищным Кодексом РФ
- Основными нормативными документами, регулирующими вопросы финансово-хозяйственной деятельности общественных объединений граждан.

По результатам проверки, на основании представленных документов, ревизоры составили и представляют членам ТСЖ отчет ревизионной комиссии.

Целью ревизионной проверки является оценка соответствия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ во всех существенных аспектах действующему законодательству.

Информационная база, используемая ревизионной комиссией при проведении ревизии, включает:

основные нормативные документы, регулирующие вопросы формирования показателей финансовой и бухгалтерской отчетности;

приказ об учетной политике организации;

Для ревизии были представлены первичные учетные документы за 2017 год:

- кассовые документы
- банковские документы
- авансовые отчеты
- расчетная ведомость по начислению зарплаты
- документы по бух. счету 10(чеки, товарные чеки, накладные)
- документы по расчетам с поставщиками и подрядчиками - акты приемки выполненных работ по содержанию общего имущества (в т. ч. поставщиками коммунальных услуг)

- Первичные документы по расчетам с разными кредиторами и дебиторами

Регистры бухгалтерского учета:

- по счету 50 «Касса»
- по счету 51 «Расчетный счет»
- по счету 55.04 «Депозитный счет» (кап.ремонт)
- по счету 60 «Расчеты с поставщиками»
- по счету 62 «Расчеты с покупателями» (арендаторы)
- по счету 68 «Расчеты по налогам»
- по счету 69 «Расчеты по обязательным платежам в ПФР, ФФОМС, ФСС»
- по счету 70 «Расчеты с персоналом»
- по счету 71 «Расчеты с подотчетными лицами»
- по счету 76.05 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами»(коммунальные платежи и арендаторы)
- по счету 76.09 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами»(расчеты с собственниками)
- по счету 86 «Целевое финансирование»
 - Налоговый учет и отчетность
- Отчетность в ПФ и ФСС

- Финансовый план и отчет об его исполнении
- Кадровые и финансовые приказы, трудовые договоры
- Регистрационные документы
- Протоколы собраний и заседаний правления
- Отчет председателя ТСЖ.

ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ТСЖ

Бухгалтерский учет в ТСЖ Токарей 68 ведется бухгалтером на основании трудового договора. Ведение бухгалтерского учета осуществляется автоматизировано путем двойной записи на взаимосвязанных счетах бухгалтерского учета, включенных в рабочий план счетов бухгалтерского учета ТСЖ с использованием программы 1С Бухгалтерия «УСН в ТСЖ», версия 8.3

Бухгалтерский и налоговый учет ТСЖ «Токарей 68» в целом ведется в соответствии с действующим законодательством РФ.

ПРОВЕРКА КАССОВЫХ ОПЕРАЦИЙ И РАСЧЕТНЫХ СЧЕТОВ

Для проверки кассовых документов были представлены кассовые приходные и расходные ордера, кассовая книга.

По приходным кассовым ордерам приходятся денежные, полученные в банке на хозяйственные нужды и неиспользованные подотчетные средства. Всего за 2017 год поступило в кассу ТСЖ **85518,23руб.** По расходным кассовым документам выдавалась подотчетные средства в сумме **85518,23руб.** Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2017 составил 0руб.

Документальное оформление кассовых операций осуществляется правильно.

В ходе проверки операций по расчетному счету были проверены оборотная ведомость, выписки банка по расчетному счету, первичные платежные документы.

В проверяемом периоде в ТСЖ Токарей 68 открыты расчетные счета в банках:

ОАО УБРИР № 40703810362320000053, остаток денежных средств на 31.12.2017г. **32096,62рублей**

ОАО Свердловский РФ ОАО «Россельхозбанк» № 40703810373150000023, остаток денежных средств на 31.12.2017г. **5978,99** рублей

Специальный счет по аккумулированию взносов на капитальный ремонт в соответствии со ст.175 Жилищного Кодекса РФ.

Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Екатеринбурге №40705810400286807, остаток денежных средств на 31.12.2017г. **8653278,86** рублей

Поступления денежных средств на расчетный счет отражены в бухгалтерском учете правильно, расходы обоснованы. Первичные учетные документы своевременно без пропусков подобраны к банковским выпискам, среди которых также нет потерь и пропусков.

ПРОВЕРКА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСЖ И УЧЕТА ЦЕЛЕВЫХ ВЗНOSОВ.

В ходе проверки доходов и расходов ТСЖ были проверены авансовые отчеты подотчетных лиц, первичные учетные документы поставщиков и прочих дебиторов и кредиторов, ведомости по начислению заработной платы и взносов в ПФ, ФФОМС и ФСС, налоговые декларации, смета доходов и расходов, отчет об исполнении сметы доходов и расходов, а также регистры бухгалтерского учета.

Для ревизии производственных запасов были представлены и проанализированы следующие документы: оборотно-сальдовая ведомость, журналы операций по бухгалтерскому счету 10 «Материалы», накладные поставщиков.

Для нужд ТСЖ приобретались канцелярские товары, расходные материалы для технического оборудования и озеленения, оборудование для детской площадки, хозяйственный инвентарь, Поощрительные призы на проведение праздников сразу списывались на расходы. Акты на списание материалов составляются.

3.1. Отчет об исполнении финансового плана, формируются по данным бухгалтерского учета и биллинговой программы, т.е. методом начисления.

Доходы ТСЖ формируются за счет:

Ежемесячных взносов членов ТСЖ на техническое обслуживание и эксплуатацию общего имущества МКД

Ежемесячных взносов на содержание МКД и территории Ежемесячных взносов на Управление МКД Ежемесячных взносов на текущий и капитальный ремонт Пени и штрафов,

процентов банка по остаткам денежных средств на банковских счетах Прибыли от коммерческой деятельности Коммунальных платежей Фактически поступило доходов в 2017г.

по статье целевых взносов по данным бухгалтерского учета и выпискам банка **18581338,75руб.** по статье доходы от коммерческой прибыли и выпискам банка 797331,10руб. по статье доходы по взносам на капитальный ремонт **2919384,21руб.**, за пользование денежными средствами на спец. счете банк начислял проценты **214272,42 руб.**

Согласно оборотной ведомости по 86 счету фактически распределено и начислено собственникам: **21 895 978,10руб.**

Содержание жилых и нежилых помещений, паркинга 7985645,85руб.

Капремонт жилых и нежилых помещений, паркинга 2987149,32руб.

Пени за несвоевременную оплату 250094,58руб.

Коммунальные платежи: 10673090,00руб.

ХВС,ГВС,в т.ч КУ на СОИ 1732916,48руб.

Электоэнергия 2846925,28руб.

Теплоэнергия 6093248,24руб.

По данным отчета об исполнении сметы начислено собственникам 21645885,76руб.
в т. ч. начисленные платежи по коммунальным услугам 10673090,00 руб.

(в биллинговой системе начислено собственникам коммунальных платежей)

Расходы ТСЖ Токарей 68 включают в себя:

Фонд оплаты труда 1443578,37 руб.

Компенсация за использование личного автотранспорта 16642,85руб.

Налоги, начисленные на Фонд оплаты труда, 428080,66руб.

Подотчетные суммы 85518,23руб.

Содержание и техническое обслуживание 5015003,10руб.

Административные расходы (материальные и канцелярские расходы) 270964,14руб.

Вывоз снега 104100,00руб.

Целевые расходы на текущий ремонт 552958,95руб.

Ремонт кровли 238135,81уб.

Итого 20 счет 8154982,11руб.

Услуги банка 71609,42руб.

Пени по НДС 1752,83руб.

Расходы от коммерческой деятельности 968643,28руб.

Коммунальные платежи (предъявлено поставщиком) 10185760,43руб.

Водоканал 1578768,80руб.

Екатеринбургэнергосбыт 2622417,51руб.

Т Плюс ПАО 5984574,12руб.

Разница по начисленным коммунальным платежам собственникам, между данными отчета об исполнении финансового плана и данными б/учета составила **487329,52руб.**

Фактически произведено расходов на содержание жилья в 2017г. по данным бухгалтерского учета **7990208,55руб.,**

Фактически израсходовано целевых средств 2017г. по данным исполнения финансового плана **7990208,56руб.**

Разницы по произведенным расходам между данными отчета об исполнении финансового плана и данными б/учета в 2017г нет.

На 31.12.2017года просроченной задолженности по коммунальным услугам нет.

Произведенные расходы соответствуют финансовому плану на 2017г., утвержденному общим собранием членов ТСЖ Токарей 68 согласно протокола №1-Ч/2017 от 10 мая 2017г. и отчету об исполнении финансового плана за 2017г.

Замечание по расхождению остатков в бухгалтерском учете и биллинговой системы по итогам ревизионной проверки за 2016год исправлено не было.

Остаток неиспользованных целевых средств по бухгалтерскому балансу на 31.12.2017 составил **11713367,97руб.** Неиспользованные целевые средства образовались за счет целевых взносов на капитальный ремонт в размере 8653278,86,23руб. (ст. 175 Жилищного Кодекса РФ), что соответствует остатку по спец. счету Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Екатеринбурге, а также экономии средств по техническому обслуживанию общего имущества МКД, экономии по текущему и капитальному ремонту прошлых лет.

По данным системы существует просроченная свыше 3 месяцев задолженность собственников помещений в размере 1719737,43 рублей. Эта сумма фактического недофинансирования целевых взносов на нужды МКД. Т.е. за счет уплаты добросовестными собственниками целевых взносов происходит уплата текущих коммунальных услуг.

Возбуждено и принято к производству 11 исполнительных листов на сумму 299571,10руб. Таким образом из-за недобросовестных собственников на наших расчетных счетах отсутствует необходимая сумма для проведения ремонтных работ.

Дебиторская задолженность арендаторов составил 258671,18рублей.

Работы по взысканию задолженностей проводятся.

Замечание ревизионной комиссии за 2016год по созданию резерва по сомнительных долгам и списанию с баланса нереальных для взыскания долгов Правлением ТСЖ и бухгалтерией учтено не было. Инвентаризация по лицевым счетам собственников не проводилась.

Рекомендуем: Провести инвентаризацию по лицевым счетам собственников. Произвести списание с баланса нереальных для взыскания долгов. Создавать резерв по сомнительным долгам.

Замечание: В ходе ревизионной проверки было обнаружено, что поставщик коммунальных услуг ПАО Т Плюс необоснованно завышает суммы предъявленных коммунальных услуг. ТСЖ приходит суммы в соответствии с документами поставщика и одновременно выставляет претензии к ПАО Т плюс. При этом, собственникам были начислены суммы за отопление согласно показаниям общедомового прибора учета. Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (Приказ Минфина от 31.10.2000 № 94н) для учета расчетов по претензиям, предъявленным поставщикам, подрядчикам, транспортным и другим организациям, а также по предъявленным и признанным (или присужденным) штрафам, пеням и неустойкам используется счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет 2

«Расчеты по претензиям». Предъявленные претензии поставщикам по несоответствиям цен, тарифов, ошибкам в счетах, выявленные до принятия на учет товарно-материальных ценностей (при приемке) следует отражать по дебету счета 76/2 «Расчеты по претензиям» в корреспонденции со счетом учета расчетов с поставщиками К 76, 60.

ПРОВЕРКА РАСЧЕТОВ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Документы, предоставленные для проведения проверки:

- Карточки счета 76.05 в разрезе поставщиков услуг из бухгалтерской программы 1С за 2017 г.
- Показания общедомового прибора учета по вентиляции (предоставлены ТСЖ)
- Оборотно-сальдовая ведомость по начислениям с учетом перерасчетов за январь-декабрь 2017 г. по услугам.
- Счета-фактуры, выставленные поставщиками коммунальных услуг за 2017 г.

Проведенные мероприятия:

- Проведен расчет суммы начислений исходя из показаний общедомовых приборов учета (указанных в квитанциях) по видам услуг.
- В расчетную таблицу внесены начисления поставщиков за коммунальные услуги по данным выставленных счетов-фактур.
- Сверены совокупные начисления по лицевым счетам (Билинг) с данными, рассчитанными по общедомовым приборам учета (см. п. 1) и начислениям поставщиков.
- Рассчитаны разницы с учетом начисления коммунальных услуг на содержание общего имущества.

Организация работы по расчетам за коммунальные услуги:

- Ведется внутренний учет показаний общедомовых приборов учета. Данные по общим показаниям на дом ежемесячно включаются в квитанции в столбец ГПУ. Ведутся карточки учета показаний.
- Распределение показаний по лицевым счетам собственников ТСЖ проводится в лицензированной программе «Билинг-онлайн», в том числе проводятся корректировки за предыдущие периоды.

- **Расчет по услуге поставки воды и водоотведения:**

На поставку воды и водоотведение заключен договор с МУП «Водоканал» (единый типовой договор холодного водоснабжения и водоотведения №1751 от 17.03.2015).

Проведено сравнение начисленного поставщиком объема потребленной холодной воды и водоотведения с данными приборов учета ГПУ, выставленных в квитанциях.

Показатель	Сумма, руб	в т.ч. водоотведение
Сумма расчетно от показателей ГПУ	1 560 381.34	568 572.34
предъявлено поставщиком	1 578 768.80	606 262.67
начислено в системе Билинг	1 708 023.88	629 223.25
разница с расчетными показателями по ГПУ	18 387.46	37 690.33
разница начислений в Билинг по сравнению с предъявленными поставщиком	129 255.08	22 960.58

Дополнительно начислено по услугам поставщика Водоканал на содержание общедомового имущества по нормативу за 2017 г. -154 148,68 рублей.

- *Расчет по услуге отопления:*

Расчетная сумма по показаниям общедомовых приборов учета (ГПУ) состоит из суммы, начисленной за нагрев горячей воды, и непосредственно за отопление. Показатели ГПУ приведены в квитанциях.

Начисления за отопление собственникам велись по Постановлению 354. Показания общедомового прибора за конкретный месяц разделить на общую площадь, затем распределение показаний общедомового счетчика на жилые помещения в соответствии с занимаемой площадью. В соответствии с данными правилами расчета каждый месяц разные показания.

Показатель	Сумма, в руб.
Сумма расчетно от показателей ГПУ с учетом вентиляции	6 000 105.42
Предъявлено поставщиком	5 984 574.12
начислено в системе Билинг	6 050 344.87
Разница с расчетными показателями по ГПУ	-15 531.30
Разница начислений в Билинг по сравнению с поставщиком	65 770.75
Разница с поставщиком в %	0%

Месяц	Расчетно по ГПУ	Предъявлено поставщиком	Начислено в Билинг
январь	1 321 749.68	1 321 753.25	1 321 267.95
февраль	1 154 771.55	1 154 774.69	1 166 823.42
март	653 516.11	653 517.89	658 745.45
апрель	569 891.86	671 760.18	588 940.30
май	234 583.83	290 728.53	202 014.48
июнь	0.00	0.00	-7 863.00
Июль	0.00	0.00	-8 855.76
Август	0.00	0.00	-1 433.89
Сентябрь	0.00	2 752.63	-7 166.25
Октябрь	516 630.64	614 963.54	548 341.95
Ноябрь	740 840.54	612 857.44	767 306.13
Декабрь	808 121.22	661 465.97	822 224.09
Общий итог	6 000 105.42	5 984 574.12	6 050 344.87

Начисления в Билинге за 2017 г. были больше суммы, предъявленной поставщиком на 65 тыс. рублей.

Дополнительно начислено по услугам поставщика Т Плюс на содержание общедомового имущества по нормативу за 2017 г. 42 903.37рублей.

Следует отметить, что ПАО Т Плюс ежемесячно предъявляет ТСЖ суммы за ГВС компонент на теплоноситель, что является неправомерным, так как ТСЖ осуществляет самостоятельный нагрев холодной воды через ИТП. Согласно претензиям, предъявленным ТСЖ Токарей68 к ПАО Т плюс, поставщик частично скорректировал суммы. Неоткорректированная сумма ГВС компонент на теплоноситель составила 42521,58руб.

Кром того, поставщиком ПАО Т Плюс предъявлены ТСЖ объемы тепловой энергии за апрель и май 2017г на 218,9599 Гкал больше, чем зафиксировано общедомовыми приборами УКУТ. Т.е поставщиком неправомерно предъявлено 369963руб. ТСЖ направило в адрес ПАО Т Плюс претензии 17.07.17 и повторно 04.04.18г. На момент окончания ревизионной проверки поставщик перерасчет не произвел.

• **Расчеты по электроэнергии**

Показатель (итого за 2017)	Сумма, в руб.
----------------------------	---------------

Сумма расчетно от показателей ГПУ	2 554 971.52
Предъявлено поставщиком	2 622 417.51
начислено в системе Билинг	2 635 335.03
разница с расчетными показателями по ГПУ	67 445.99
разница начислений в Билинг по сравнению с предъявленными поставщиком	12 917.52
разница с поставщиком в %	3%

Дополнительно начислено по услугам поставщика Екатеринбургэнергосбыт на содержание общедомового имущества по нормативу за 2017 г. 211 590.25 рублей.

Рекомендации по расчетам за электроэнергию:

- Учитывать при определении ГПУ потери, закладываемые в расчет Екатеринбургэнергосбыт (если они выставляются обоснованно)

Изменения в порядке начисления коммунальных услуг на общедомовые нужды с 2017 г

С 01.01.2017 вступило в силу Постановление N 1498 о новом порядке расчетов за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества (далее - КР на СОИ).

Расчет платы за КУ на СОИ с 10.08.2017

10.08.2017 вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 N 258-ФЗ, внесший изменения в порядок расчета платы за КУ на СОИ. Отметим, что обратной силы данный Закон не имеет, поэтому расчет в соответствии с ним может быть произведен только начиная с нового расчетного месяца - августа 2017 года.

Собранием собственников было принято решение о проведении корректировки 1 раз год в ЯНВАРЕ по фактическому расходу коммунальных ресурсов, исходя из показаний общедомового пружора учета и начисленной собственникам с распределением разницы на 1 кв.м помещения в многоквартирном доме.

Ревизионной комиссией рекомендовано:

- Произвести перерасчет коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества и привести начисления собственникам до уровня показателей общедомовых приборов учета

Расчет превышения начислений собственникам от начислений от поставщиков за 2017 г

Поставщик	Предъявлено поставщиком	Начислено Билинг по поставщику (без учета СОИ)	Начислено на содержание общего имущества (СОИ)	Итого начислено собственникам	Итого разница с поставщиками
Водоканал	1 578 768.80	1 708 023.88	24 893.60	1 732 917.48	154 148.68
Екатеринбург-энергосбыт	2 622 417.51	2 635 335.03	211590.25	2 846 925.28	224 507.77
Т Плюс	5 984 574.12	6 050 344.87	42 903.37	6 093 248.24	108 674.12
Общий итог	10 185 760.43	10 393 703.78	279 387.22	10 673 091.00	487 330.57

Приведенные расчеты соответствуют данным ТСЖ, приведенным в годовом отчете План-Факт в разделе «Коммунальные услуги» (расхождения в пределах погрешности).

С учетом недоначисленных собственникам коммунальных услуг на 01.01.2017г по данным отчета ревизионной комиссии за 2016год в размере 219402руб. подлежит перерасчету по итогу 2017г. 267928руб.

2	Коммунальные услуги		начислено собственникам ком. Услуги (ТСЖ)	Предъявлено поставщиком ком. Усл. (РСО)	Сальдо на конец периода
2.1	ХВС, ГВС (подача), водоотведение ХВС, ГВС в т.ч КУ на СОИ	-73 638.75	1 734 916.48	1 578 768.80	82 508.93
2.2	Электроэнергия в т.ч КУ на СОИ	-65 028.92	2 846 925.28	2 622 471.51	159 424.85
2.3	Теплоэнергия, нагрев ГВС, в т.ч КУ на СОИ	-101 898.53	6 093 248.24	5 984 574.17	6 775.54
	ИТОГО:	-240 566.20	10 675 090.00	10 185 814.48	248 709.32

Рекомендации: в 2018 г. при проведении расчетов в Билинг вычитать начисленные в соответствии с нормативами показания на содержание общего имущества, а не начислять их дополнительно к показаниям.

Ревизионной комиссией рассмотрен финансовый план, смета доходов и расходов на 2018 г. Статьи затрат соответствуют целевым расходам и перечню заключенных договоров на содержание.

Ревизионная комиссия утверждает финансовый план на 2018 г.

При утверждении данного акта общим собранием считать отчет и вынесенные предложения решением общего собрания членов ТСЖ "Токарей 68".

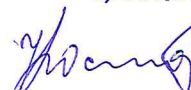
Заключение ревизионной комиссии

Председателю и Правлению ТСЖ "Токарей 68" рекомендуем:

1. Учесть замечания ревизионной комиссии.
2. Привести в соответствии статьи затрат финансового плана ТСЖ со статьями затрат в учетной политике.
3. Внести изменения в смете затрат 4.1 "Расходы на управление". Начисление страховых взносов на зарплату сотрудников в размере 30.2% (ПФР, ФФОМС, ФСС), перенести в статью 4.3 "Административные расходы" с выделением отдельной строкой. Сделано в процессе проверки.
4. Статью 4.1.1 "Вознаграждение председателю" в смете затрат показывать с уральским коэффициентом. Сделано в процессе проверки.
5. Рекомендовано произвести перерасчет коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества до уровня показателей общедомовых приборов учета в срок до 01.07.18 г.
6. Произвести списание дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности.
7. Предусмотреть создание резерва по сомнительным долгам.

Председатель ревизионной комиссии  Титушкина Л.В.

Члены ревизионной комиссии  Фомина О.А.

 Ростовщикова Н.А.